I trapassi immobiliari nel 1989

Giorgio Sailer
dr. rer. pol.
Ufficio cantonale di statistica

Riassunto
Evoluzione generale
Natura e origine dei contraenti
Dall'attinenza al domicilio dei contraenti
Il mercato delle proprietà per piani
L'evoluzione nei singoli distretti

- **Nel 1989 le transazioni immobiliari hanno superato le ottomila unità, raggiungendo un valore complessivo di oltre 3,9 mia, con un incremento del 21,9% rispetto al 1988.**
- **Questo incremento è dovuto in particolare al maggior volume di transazioni operate dalle persone giuridiche, con aumenti del 48,1% negli acquisti e del 35% nelle vendite.**
- **Nuovo primato del saldo negativo dei ticinesi - quest'anno di ben 616 mio. - e di quello positivo dei confederati, che ha raggiunto i 425 mio.**
- **Catalogando i contraenti secondo il loro domicilio, il fenomeno della svendita assume dimensioni più ridotte, ma ugualmente significative per la loro trasparenza.**
- **Battuta d'arresto del mercato delle proprietà per piani, con una diminuzione del valore complessivo delle transazioni del 16,7%.**
  Sono diminuite soprattutto le vendite delle persone giuridiche (-50,9%) e gli acquisti dei confederati (-40,6%). Il calo ha toccato in particolare il Luganese con una diminuzione di quasi 176 milioni.

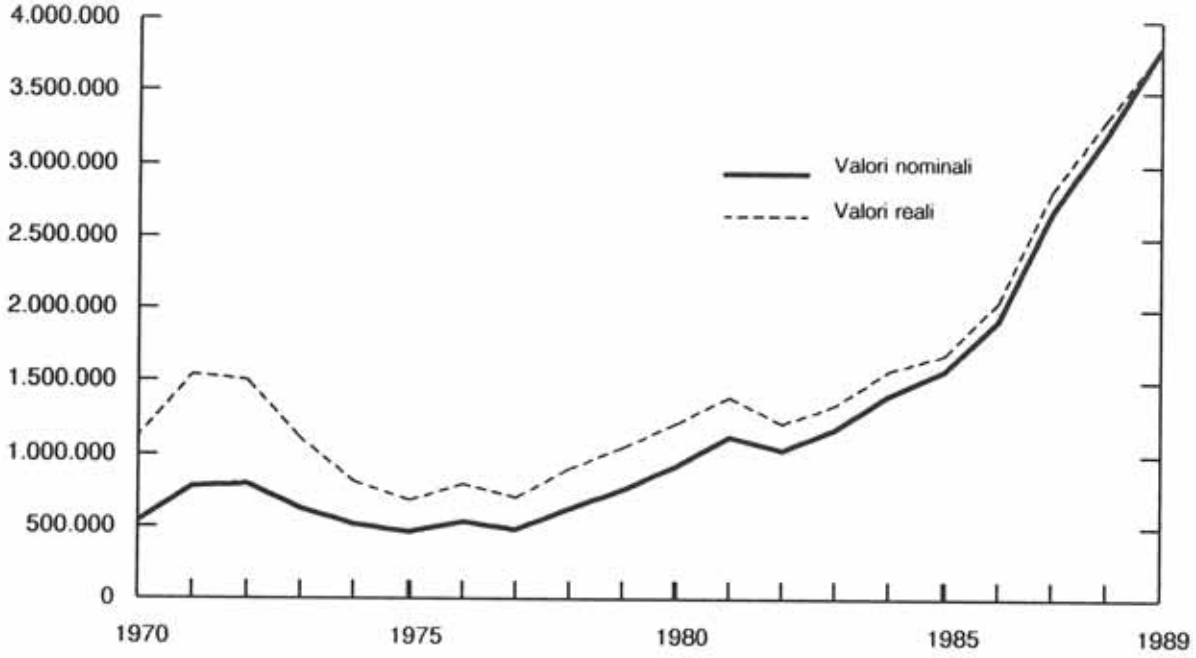
Evoluzione generale

Nel 1989 nel Canton Ticino sono stati registrati 8033 trapassi immobiliari, che hanno comportato un volume di transazioni di oltre 3,9 miliardi di franchi. Si tratta nuovamente di cifre da primato. Il numero delle transazioni è in costante aumento dal 1987 (tab. 1 e 2), dopo che nella prima parte degli anni ottanta si era assestato attorno alle seimila unità. Lo scorso anno l'incremento percentuale di 4 punti risulta essere più contenuto rispetto a quelli precedenti, ma pur sempre ancora significativo. Il valore globale delle transazioni non cessa invece di crescere dal 1983 in poi (tab. 3 e 4), con una progessione che in temini assoluti ha fatto registrare nel 1989 un raddoppio rispetto al non lontano 1986. Considerando i valori reali, va rilevato che nella seconda metà degli anni ottanta si sono dapprima nuovamente raggiunte e ora ampiamente superate le cifre dell'alta congiuntura dei primi anni settanta (grafico 1).

Gli incrementi percentuali del valore delle transazioni (1989: +21,9%) risultano costantemente superiori a quelli del numero dei trapassi (1989: +4,0%). Da ciò si

Con un contributo dell'avv. Guido Brioschi presidente della CATEF

Grafico 1: Valori nominali e reali (al potere d'acquisto del 1989) delle transazioni immobiliari nel Cantone Ticino, dal 1970



può desumere, in termini generali, una progressiva lievitazione del valore medio delle singole transazioni, un parametro che però non si ritiene opportuno quantificare, data l'enorme dispersione dei valori riscontrabile attorno alla media aritmetica. La ripresa ed il trattamento su ordinatore dei dati introdotti a partire dal 1989, ha permesso invece di sviluppare altri indicatori effettivamente idonei a rappresentare questa realtà assai differenziata: si tratta della suddivisione delle frequenze e dei gruppi di prezzo. Questi dati, assieme ad altri, vengono analizzati nell'articolo del bollettino dedicato alle nuove possibiltà d'analisi statistica.

Natura e origine dei contraenti

L'osservazione dell'evoluzione di vendite e acquisti, separate per natura e categorie d'origine (basate sull'attinenza) dei contraenti, mette in rilievo in particolare gli aspetti che seguono. Nella progressione dei valori assoluti degli acquisti v'è da rilevare una certa ripresa fra i ticinesi (+14,7% - tab.3), fenomeno che viene però ridimensionato da un ulteriore calo della rispettiva quotaparte al valore totale degli acquisti (dal 29,2% al 27,4%) e della diminuzione, seppur leggera (-1,9%) del numero di acquisti (tab. 1). La progressione degli acquisti dei confederati ha subito un significativo rallentamento (valore: +11,7% contro il +26,8% del 1988), anche se però si registrano ancora leggeri incrementi sia nel numero degli acquisti (+5,2%) sia nella quotaparte al numero totale degli acquisti (dal 31,7% al 32,0%). V'è da rilevare invece una netta riduzione del valore degli acquisti effettuati dai germanici (-33,6%), alla quale fa però riscontro un aumento del numero d'acquisti (+14,7%): non sarebbe quindi del tutto inverosimile sollevare l'ipotesi che i cittadini germanici si stiano orientando verso l'acquisto di immobili meno cari, anche se questa supposizione necessita ancora evidentemente di ulteriori future conferme. Prosegue invece a ritmo sostenuto l'incremento degli acquisti da parte degli italiani (valore: +31,5%) e soprattutto da parte delle persone giuridiche (valore: +48,1%): la loro quotaparte del 15,1% al numero totale degli acquisti, rappresenta ben il 28,9% del loro valore globale. Una situazione quest'ultima, alla quale si contrappone quella dei ticinesi, che con il 40,8% del numero totale degli acquisti raggiungono solo il 27,4%

Cosa e come viene rilevato

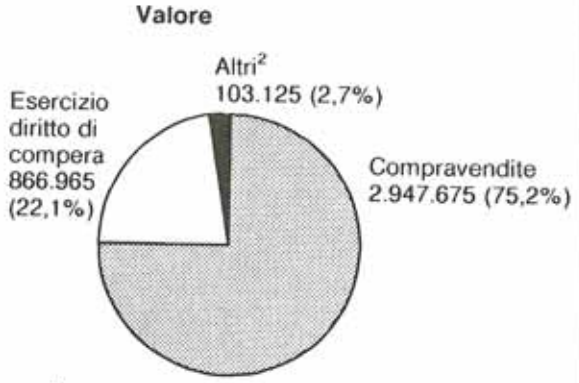
Nel 1989 la ripresa e l'elaborazione dei dati sui trapassi immobiliari presso l'UCS è stata effettuata per la prima volta **su ordinatore**. I dati di base vengono rilevati, come negli scorsi anni, dalla documentazione messa a disposizione dagli Uffici dei registri cantonali. Essi possono però essere utilizzati in maniera molto più completa, poichè il lavoro su ordinatore ne semplifica notevolmente l'elaborazione. Si rende quindi opportuno il rilevamento di un **maggior numero di dati**.

Le **transazioni considerate** dalla statistica sono rimaste immutate rispetto agli altri anni: sono tutte quelle che generano un versamento finanziario tra i contraenti. Per ogni categoria è stato però possibile per il 1989 stabilire la relativa rilevanza per casi e valori (grafico 2). L'identificazione geografica delle transazioni non avviene invece più a livello di distretto ma bensì di singolo Comune, ciò che permette di elaborare statistiche separate per singoli comprensori significativi.
La determinazione del momento della transazione viene effettuata con la ripresa della **data in cui è stato sottoscritto il negozio giuridico che sancisce il trapasso**, ciò che permette ad esempio di differenziare le statistiche per mese o su lassi di tempo particolarmente significativi.
A questo proposito vanno però formulate alcune importanti **riserve**, determinate dalla fase iniziale sperimentale in cui si trova ancora questo nuovo lavoro di ripresa dati.
Innanzitutto va sottolineato che i trapassi della statistica 1989 (come del resto quelle degli altri anni) comprendono una **quota di transazioni residue dell'anno precedente 1988** (584 casi, cioè il 7%), che non erano ancora pervenute all'UCS al momento della chiusura della statistica l988, la metà delle quali venne effettuata nel dicembre 1988. Inoltre nel 15,8% dei casi non essendo stato possibile la determinazione di questa data, essa è stata **sostituita da quella d'iscrizione** a registro fondiario del trapasso, che in genere sopraggiunge qualche settimana dopo il perfezionamento del negozio giuridico.

L'oggetto del trapasso viene codificato dapprima sulla base della sua caratteristica principale (edificato, non edificato, proprietà per piani).
Qui vi è da segnalare una quota piuttosto importante di casi **non specificati** (18,6%), dove risultano determinati solo il numero di parcella e i corrispettivi mq. La seconda codificazione si riferisce alla descrizione più dettagliata dell'oggetto, ad esempio orto, vigna, bosco, rustico, casetta, fabbrica ecc.
La registrazione singola della **superficie** (ev. del **numero di locali** per le ppp) e dei **prezzi** permette la determinazione di intervalli significativi e, con l'aiuto dell'ordinatore, di ottenere altre variabili importanti, come ad esempio i franchi per mq. Per evitare distorsioni rispetto alla realtà della transazione, i mq non vengono registrati quando si tratta di trapassi concernenti quote di comproprietà.

Le caratteristiche dei venditori e dei compratori che vengono registrate si riferiscono innanzitutto alla loro **natura giuridica** di contraenti: persone fisiche oppure persone giuridiche differenziate fra i vari tipi di enti pubblici (compresi i consorzi) e di società private (assicurazioni, banche, società immobiliari ecc.). nel 1989 questa differenziazione non è però ancora risultata significativa, poichè nel settore privato si è potuto decodificare sufficientemente la sigla genericamente ricorrente di "società anonima" che è stata attribuita a circa il 70% dei casi.
Vengono poi registrati sia il **domicilio** che l'**attinenza** dei contraenti, con una differenziazione a livello di singoli Cantoni in Svizzera e di singole nazioni nell'Europa occidentale, mentre le altre nazioni vengono considerate singolarmente solo se di particolare importanza (USA, Giappone ecc.). L'attinenza, il parametro di base su cui si è aggiornata la ormai pluridecennale serie delle statistiche immobiliari, non è riportata in un caso su quattro, dove viene quindi sostituita dal domicilio, dato sempre disponibile. Il domicilio è il parametro sul quale si intendono basare le serie cronologiche future di differenziazione secondo l'origine, soprattutto poichè pur con le necessarie riserve si tratta di un dato assai più **trasparente** rispetto a quello per lo più ormai solo puramente indicativo costituito dall'attinenza.
Infine sono stati trattati con particolare attenzione i numerosi casi di **comproprietà** (o **comunione ereditaria**) fra venditori (28%) e fra compratori (33%). Sulla base rispettivamente delle quote e del numero di membri contraenti, sono stati stabiliti dei precisi criteri di valutazione, necessari per attribuire ad ognuna delle parti contraenti le forzatamente singole caratteristiche di natura giuridica e di origine più rappresentative del gruppo interno.

Grafico 2: Ripartizione percentuale del valore dei differenti generi di transazione, nel 1989



[2]di cui:
Pubblici incanti (1,2%)
Aggiudicazioni (0,3%)
Permute (0,1%)
Cessioni (0,4%)
Espropriazioni (0,4%)
Scioglimento di proprietà (0,3%)

Tab. 1: Numero degli acquisti immobiliari secondo l'origine degli acquirenti, dal 1985

Anni	Persone fisiche: attinenza Ticino	Altri Cantoni	Italia	Germania	Altre Nazioni	Totale	Persone giuridiche	Totale generale
Numeri assoluti								
1985	2.781	1.884	441	202	139	5.447	837	6.284
1986	2.738	1.993	423	200	88	5.442	803	6.245
1987	3.337	2.397	427	192	111	6.464	862	7.326
1988	3.341	2.446	596	136	87	6.606	1.118	7.724
1989	3.275	2.572	666	156	148	6.817	1.216	8.033
Variazione percentuale rispetto all'anno precedente								
1986	–1,5	5,8	–4,1	–1,0	–36,7	–0,1	–4,1	–0,6
1987	21,9	20,3	0,9	–4,0	26,1	18,8	7,4	17,3
1988	0,1	2,0	39,6	–29,2	–21,6	2,2	29,7	5,4
1989	–1,9	5,2	11,7	14,7	70,1	3,2	8,8	4,0
Numeri proporzionali per cento								
1985	44,3	29,9	7,0	3,2	2,2	86,6	13,4	100,0
1986	43,8	31,9	6,7	3,2	1,5	87,1	12,9	100,0
1987	45,6	32,7	5,8	2,6	1,5	88,2	11,8	100,0
1988	43,2	31,7	7,7	1,8	1,1	85,5	14,5	100,0
1989	40,8	32,0	8,3	2,0	1,8	84,9	15,1	100,0

Tab. 2: Numero delle vendite immobiliari secondo l'origine dei venditori, dal 1985

Anni	Persone fisiche: attinenza Ticino	Altri Cantoni	Italia	Germania	Altre Nazioni	Totale	Persone giuridiche	Totale generale
Numeri assoluti								
1985	3.438	1.094	233	239	103	5.107	1.177	6.284
1986	3.281	1.282	239	234	123	5.159	1.086	6.245
1987	4.021	1.445	249	271	83	6.069	1.257	7.326
1988	4.175	1.596	318	295	108	6.492	1.232	7.724
1989	4.412	1.674	318	298	113	6.815	1.218	8.033
Variazione percentuale rispetto all'anno precedente								
1986	–4,6	17,2	2,6	–2,1	19,4	1,0	–7,7	–0,6
1987	22,6	12,7	4,2	15,8	–32,5	17,6	15,8	17,3
1988	3,8	10,4	27,7	8,9	30,1	6,9	–2,0	5,4
1989	5,7	4,9	0,0	1,0	4,6	4,9	–1,1	4,0
Numeri proporzionali per cento								
1985	54,7	17,4	3,7	3,8	1,6	81,2	18,8	100,0
1986	52,5	20,5	3,8	3,8	2,0	82,6	17,4	100,0
1987	54,9	19,7	3,4	3,7	1,1	82,8	17,2	100,0
1988	54,0	20,7	4,1	3,8	1,4	84,0	16,0	100,0
1989	54,9	20,8	4,0	3,7	1,4	84,8	15,2	100,0

Tab. 3: Valore degli acquisti immobiliari (in 1.000 fr.) secondo l'origine degli acquirenti, dal 1985

Anni	Persone fisiche: attinenza Ticino	Altri Cantoni	Italia	Germania	Altre Nazioni	Totale	Persone giuridiche	Totale generale[1]	Valori reali al 1989
Numeri assoluti									
1985	487.402	473.380	116.398	75.807	49.663	1.202.650	372.400	1.575.050	1.693.023
1986	613.211	646.933	117.553	77.869	30.073	1.485.639	438.252	1.923.891	2.050.868
1987	904.533	904.820	169.440	74.245	61.416	2.114.454	572.722	2.687.176	2.826.403
1988	937.057	1.147.671	234.610	84.063	45.049	2.448.450	763.776	3.212.226	3.315.660
1989	1.075.295	1.281.790	308.561	55.773	64.775	2.786.194	1.131.571	3.917.765	3.917.765
Variazione percentuale rispetto all'anno precedente									
1986	25,8	36,7	0,9	2,7	–39,4	23,5	17,6	22,1	21,1
1987	47,5	39,9	44,1	–4,6	104,2	42,3	30,6	39,6	37,8
1988	3,6	26,8	38,4	13,2	–26,6	15,8	33,3	19,5	17,3
1989	14,7	11,7	31,5	–33,6	43,7	13,7	48,1	21,9	18,1
Numeri proporzionali per cento									
1985	30,9	30,1	7,4	4,8	3,2	76,4	23,6	100,0	
1986	31,9	33,6	6,1	4,1	1,6	77,3	22,7	100,0	
1987	33,6	33,7	6,3	2,8	2,3	78,7	21,3	100,0	
1988	29,2	35,7	7,3	2,6	1,4	76,2	23,8	100,0	
1989	27,4	32,7	7,9	1,4	1,7	71,1	28,9	100,0	

Tab. 4: Valore delle vendite immobiliari (in 1000 fr.) secondo l'origine dei venditori, dal 1985

Anni	Persone fisiche: attinenza Ticino	Altri Cantoni	Italia	Germania	Altre Nazioni	Totale	Persone giuridiche	Totale generale[1]	Valori reali al 1989
Numeri assoluti									
1985	635.034	306.067	66.093	76.481	24.802	1.108.477	466.573	1.575.050	1.693.023
1986	802.118	427.593	74.057	89.814	46.323	1.439.905	483.986	1.923.891	2.050.868
1987	1.213.741	583.238	109.117	109.852	32.892	2.048.840	638.336	2.687.176	2.826.403
1988	1.292.115	826.923	173.360	128.505	57.838	2.478.741	733.485	3.212.226	3.315.660
1989	1.691.472	856.348	179.541	139.498	56.746	2.923.605	994.158	3.917.765	3.917.765
Variazione percentuale rispetto all'anno precedente									
1986	26,3	39,7	12,0	17,4	86,7	29,9	3,7	22,1	21,1
1987	51,3	36,4	47,3	22,3	–28,9	42,2	31,8	39,6	37,8
1988	6,4	41,7	58,8	16,9	75,8	20,9	14,9	19,5	17,3
1989	30,9	3,5	3,5	8,5	–1,8	17,9	35,5	21,9	18,1
Numeri proporzionali per cento									
1985	40,3	19,4	4,2	4,9	1,6	70,4	29,6	100,0	
1986	41,7	22,2	3,8	4,7	2,4	74,8	25,2	100,0	
1987	45,2	21,7	4,1	4,1	1,2	76,3	23,7	100,0	
1988	40,2	25,8	5,4	4,0	1,8	77,2	22,8	100,0	
1989	43,2	21,9	4,6	3,5	1,4	74,6	25,4	100,0	

[1]Eventuali differenze sono dovute ad arrotondamenti

Tab. 5: Differenza (in 1.000 fr.) tra il valore degli acquisti e delle vendite immobiliari nel Cantone Ticino, dal 1960

	Persone fisiche: attinenza						Persone giuridiche	
	Ticino		Altri Cantoni		Altre nazioni			
Anni	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)
1960	-40.589	-121.438	-1.292	-3.866	11.490	34.377	30.391	90.926
1965	-63.535	-162.213	1.148	2.921	8.995	22.964	53.392	136.317
1970	-163.815	-352.861	-4.862	-10.473	86.201	185.678	82.476	177.656
1971	-227.692	-460.265	-16.169	-32.674	119.103	240.759	124.758	252.191
1972	-237.626	-450.303	12.354	23.410	98.471	186.603	126.801	240.288
1973	-114.947	-200.568	38.044	66.760	24.532	42.805	52.371	91.381
1974	-50.729	-80.546	30.872	49.111	74.117	117.680	-54.260	-86.153
1975	-52.341	-77.854	13.790	20.512	69.015	102.654	-30.464	-45.314
1976	-34.758	-50.831	15.703	22.965	55.914	81.771	-36.859	-53.905
1977	-60.884	-87.914	26.287	37.958	30.373	43.858	4.224	6.100
1978	-44.437	-63.496	45.655	65.237	42.946	61.366	-44.164	-63.107
1979	-78.592	-108.376	45.680	62.992	41.468	57.183	-8.556	-11.799
1980[3]	-113.721	-150.752	63.343	83.969	108.016	143.189	-57.638	-76.408
1981	-169.839	-211.406	57.990	72.148	178.587	222.186	-66.738	-83.031
1982	-194.391	-229.015	114.016	134.325	95.200	112.157	-14.825	-17.414
1983	-190.780	-218.336	99.070	113.380	122.836	140.577	-31.126	-35.622
1984	-129.555	-144.060	179.333	199.420	44.416	49.389	-94.194	-104.738
1985	-147.632	-158.690	167.313	179.845	74.492	80.072	-94.173	-101.226
1986	-188.907	-201.556	219.340	234.027	15.441	16.475	-45.874	-48.946
1987	-309.208	-325.229	321.582	338.244	53.240	55.999	-65.614	-69.013
1988	-355.058	-366.491	320.748	331.076	4.019	4.148	30.291	31.266
1989	-616.177	-616.177	425.442	425.442	53.324	53.324	137.413	137.413

[1] Valori nominali

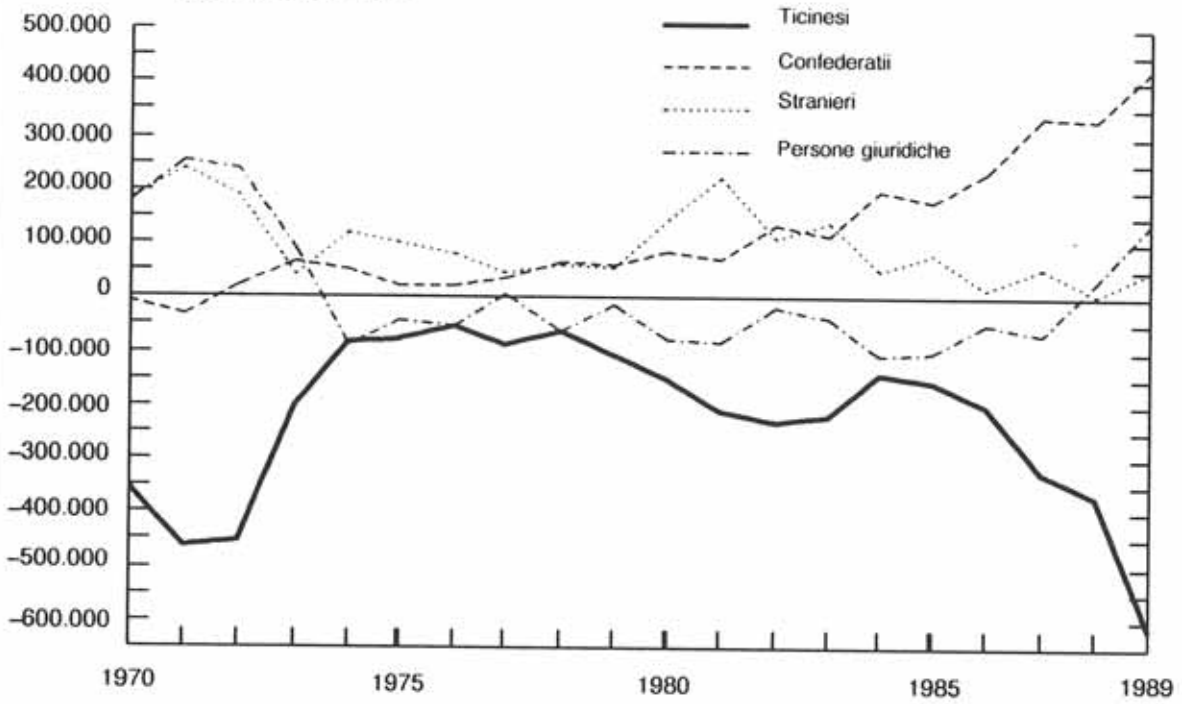
[2] Valori reali al potere d'acquisto del 1989 (media annuale) - ev. differenze tra il totale degli acquisti e il totale delle vendite sono dovute ad arrotondamenti

[3] Dal 1980 escluse le donazioni, le permute e le cessioni che non richiedono un conguaglio

del loro valore globale e che si possono quindi considerare acquirenti soprattutto di immobili di modesto valore.

Per quanto concerne le vendite, va innanzitutto rilevato che i ticinesi hanno fatto registrare un nuovo incremento significativo (valore: +30,9% - tab. 4), reinnestando un processo ormai di lunga data che si era interrotto occasionalmente solo nel 1988. La crescita delle vendite si è invece pressochè arrestata fra i confederati (valore: da +41,7% a +3,5%) e fra gli italiani (valore: da +58,8% a +3,5%), mentre si è perlomeno attenuata fra i germanici (valore: da +16,9% a +8,5%). Le persone giuridiche hanno invece continuato ad incrementare anche le loro vendite (valore: +35,5%), raggiungendo quindi la quotaparte di un quarto sul valore totale delle vendite. Sulla base dei dati disponibili non è possibile formulare giudizi attendibili sull'evoluzione del mercato immobiliare concernente operatori provenienti da altre nazioni, che occupa una quotaparte ancora pressochè trascurabile (1,7% del valore totale degli acquisti e 1,4% di quello delle vendite) e che denota un andamento assai irregolare di anno in anno. Il nuovo metodo di rilevamento permette però di operare delle osservazioni distinte anche all'interno di questa categoria di operatori: fra i compratori più frequenti si trovano gli inglesi (15 casi) e i francesi (10 casi), mentre i venditori più numerosi provengono dagli USA (38 casi) e dal Lichtenstein (32 casi). Qualora in futuro dovessero prodursi degli sviluppi interessanti

Grafico 3: Valori reali in migliaia di franchi (al potere di acquisto del 1989) del saldo acquisti–vendite immobiliari nel Cantone Ticino secondo quattro categorie di operatori, dal 1970



anche in questa categoria, sarà comunque possibile un'analisi dettagliata della situazione.

Infine, uno sguardo al saldo acquisti-vendite di ogni singola categoria mette in evidenza tre nuovi primati. In termini reali, i ticinesi non hanno mai registrato un saldo tanto negativo quanto quello del 1989, quando il valore delle vendite ha superato quello degli acquisti di oltre 616 mio (tab. 5). Al contrario, i confederati, dopo una stasi registratasi fra il 1987 e il 1988, hanno ora raggiunto il nuovo record positivo di oltre 425 mio, mentre la categoria delle persone giuridiche ha fatto segnare per il secondo anno consecutivo un saldo positivo -in crescita ma ancora relativamente modesto (137 mio)-, un fenomeno che non si era più verificato dai lontani tempi della crisi 1973/74.

Dall'attinenza al domicilio dei contraenti

Fino al 1988, le persone fisiche sono sempre state classificate sulla base della loro attinenza. Quando essa non si ritrovava menzionata sui documenti veniva utilizzato il domicilio.
Questo medoto di catalogazione è stato più volte oggetto di critiche: visto che in Ticino la quota di residenti originari d'altrove è rilevante, i dati basati sull'attinenza degli operatori possono provocare - malgrado le debite avvertenze - una tendenza alla sopravvalutazione della quota di mercato extraticinese e in particolare del fenomeno della svendita dei fondi immobiliari ticinesi a confederati e stranieri.
Nel 1989 per la prima volta si è proceduto alla registrazione sia dell'attinenza sia del domicilio degli operatori, come indicano le tabelle 6 e 7. Così facendo, partendo dall'ipotesi (non necessariamente verosimile) che le attinenze non specificate si ripartiscano in modo omogeneo nelle categorie considerate, si possono ora in particolare distinguere le seguenti situazioni (percentuali calcolate sui valori contenuti nelle tabelle 6 e 7):

- i residenti in Ticino e attinenti del Ticino: che sono il 49,3% dei venditori e il 37,2% dei compratori;
- i residenti in Ticino ma attinenti d'altrove: 12,3% dei venditori

Tab. 6: Domicilio e attinenza dei compratori (persone fisiche), nel 1989

	Domiciliato in					
Attinenza	Ticino	Altri Cantoni	Italia	Germa-nia	Altre Nazioni	**Totale**
Ticinese	2.729	81	9	3	15	2.837
Confederata	700	1.669	15	7	38	2.429
Italiana	577	48	34	2	2	663
Germanica	47	24	1	77	3	152
Altre nazioni	64	30	2	2	48	146
Non specificata	438	143	3	4	2	590
Totale	4.555	1.995	64	95	108	6.817

Tab. 7: Domicilio e attinenza dei venditori (persone fisiche), nel 1989

	Domiciliato in					
Attinenza	Ticino	Altri Cantoni	Italia	Germa-nia	Altre Nazioni	**Totale**
Ticinese	3.454	129	29	5	49	3.666
Confederata	569	937	12	7	29	1.554
Italiana	222	17	61	–	5	305
Germanica	50	16	–	213	6	285
Altre nazioni	26	13	4	4	45	92
Non specificata	746	120	13	13	21	913
Totale	5.067	1.232	119	242	155	6.815

18,9% dei compratori;

- **gli attinenti del Ticino ma residenti altrove:** 2,9% dei venditori 1,4% dei compratori;
- **coloro che non risiedono in Ticino e non ne sono attinenti:** 35,5% dei venditori 42,5% dei compratori.

Questi dati differenziati ci sembra mostrino bene la necessità di un'attenta ponderazione dei molteplici parametri che concorrono a determinare la provenienza di un operatore. In altre parole quando si intende ad esempio quantificare il fenomeno delle svendite ticinesi, bisogna dapprima chiarire quali categorie di provenienza vengono prese in considerazione.

Comunque di fronte all'innegabile necessità di scegliere un singolo parametro per le serie statistiche cronologiche, l'UST ha deciso di iniziare, a partire dal 1989 una nuova serie basata esclusivamente sul **domicilio** e non più essenzialmente sull'attinenza, come

Tab. 8: Numero e valore complessivo dei trapassi immobiliari secondo il domicilio, nel 1989

	Persone fisiche residenti in						Persone giuridiche	Totale generale[1]
	Ticino	Altri Cantoni	Italia	Germania	Altre Nazioni	Totale		
Numero di transazioni								
Acquirenti	4.555	1.995	64	95	108	6.817	1.216	8.033
Venditori	5.067	1.232	119	242	155	6.815	1.218	8.033
Valore complessivo (in 1.000 fr.)								
Acquirenti	1.602.442	1.029.817	23.025	33.179	97.730	2.786.193	1.131.571	3.917.765
Venditori	2.053.036	605.184	93.713	89.431	82.241	2.923.065	994.158	3.917.765
Numeri proporzionali per cento								
Acquirenti	40,9	26,3	0,6	0,8	2,5	71,1	28,9	100,0
Venditori	52,4	15,4	2,4	2,3	2,1	74,6	25,4	100,0

[1] Eventuali differenze sono dovute ad arrotondamenti

Due domande all'avv. Guido Brioschi, presidente della CATEF

UCS: avvocato Brioschi, malgrado che il nuovo rilevamento ci consenta di disporre dei dati mensili sulle compravendite immobiliari (vedi grafico 4 a pag. xx), disponendo di dati solo per il 1989 la nostra esperienza non ci consente grandi approfondimenti e men che meno di valutare l'effetto dei Decreti federali. Come conoscitore del mercato immobiliare ci può fornire una sua interpretazione della situazione?

Il 1989 ha conosciuto un ulteriore, notevole aumento del valore delle transazioni. Se consideriamo globalmente i dati dell'anno in esame sembrerebbe che i DFU non hanno avuto alcun effetto. Infatti un aumento percentuale del 22% rispecchia l'andamento degli anni precedenti. Se, per contro, ci soffermiamo sui dati mensili , pur consapevole degli aspetti stagionali del mercato, basandomi sull'esperienza personale e sui contatti avuti, mi sembra di poter dire che:

- *il mese di ottobre non è significativo e rispecchia i valori dei mesi precedenti. Ciò è spiegabile nel fatto che i DFU sono entrati in vigore il 6 ottobre e quindi chi voleva evitare l'effetto dei decreti si è affrettato a concludere la transazione prima di tale data;*
- *i mesi di novembre e dicembre dimostrano invece che i DFU hanno avuto un effetto ragguardevole sia sul numero, sia e soprattutto sul valore delle transazioni. La diminuzione corrisponde al 50% ca. della media mensile;*
- *sia il DFU sul divieto di alienazione sia quello che impone un limite di aggravio sono stati la causa della diminuzione delle transazioni immobiliari, anche se non occorre dimenticare che l'aumento dei tassi ipotecari ha scoraggiato taluni investitori, dirottandoli sui mercati mobiliari o finanziari;*
- *ci si può chiedere se le misure adottate erano necessarie quando le leggi del mercato stavano già mitigando l'euforia di tipo congiunturale.*

UCS: Anche il 1989, malgrado i decreti, ha registrato una forte crescita del mercato immobiliare. Qual è la sua interpretazione e le aspettative per il 1990?

La forte crescita del mercato immobiliare delle transazioni registratasi nel 1989 è la continuazione dell'euforia e dell'ottimismo che regnavano negli anni precedenti. Il mercato è però molto sensibile ai cambiamenti e il 1990 registrerà un calo netto che posso valutare nel 30/40% ca. .
Da un lato vi è quindi un freno alle transazioni, dall'altro vi saranno minori entrate per l'ente pubblico e per chi opera nel settore immobiliare. Vediamo quindi come non tutto sia positivo o meglio abbiamo la prova di come sia difficile soddisfare tutte le esigenze (ad es. frenare le vendite a cascata di natura speculativa e mantenere intatte le entrate fiscali).
Occorre attendere almeno la fine del 1990 per meglio valutare se gli scopi fissati dall'autorità federale saranno raggiunti oppure se si saranno manifestati effetti non voluti (ad es. calo della costruzione di alloggi e conseguente rincaro dei prezzi). Significativo pure è il passo che proprio le PPP sembrano aver perso di attrattività.
A mio modo di vedere vi sono troppi elementi che penalizzano ancora questo tipo di investimento e che alla lunga arrischiano di compromettere la sua proponibilità.
Infine per quanto concerne il futuro non vorremmo assistere, impotenti, ad un aumento del volume delle transazioni perchè diversi proprietari saranno costretti ad alienare ai propri creditori ipotecari. ◆

avveniva finora. Si tratta di una scelta orientata soprattutto verso una maggiore trasparenza dei dati. infatti, malgrado le riserve che bisogna tener presenti alla luce dell'analisi di cui sopra, il concetto di domicilio è oggi decisamente più trasparente rispetto a quello dell'attinenza. Perlomeno quale punto di partenza, il luogo di residenza di un operatore immobiliare è certamente una nozione più tangibile di quanto lo sia il luogo d'origine.
Un confronto fra i dati della serie tradizionale (tab. da 1 a 4) e quelli nuovi concernenti il domicilio degli operatori (tab. 8) mette immediatamente in luce differenze assai rilevanti, la cui interpretazione va effettuata tenendo presente la sostanziale modifica del sistema di catalogazione.

Bisogna innanzitutto sottolineare come la categoria degli operatori residenti in Ticino sia notevolmente più grossa per numero e valore delle transazioni rispetto a quella dei ticinesi considerata finora. La nuova quotaparte al valore totale degli acquisti raggiunge il 40,9%, contro il 27,4% della catalogazione tradizionale, mentre per le vendite si passa dal 30,9% al 52,4%. Ciò succede a scapito di tutte le altre categorie di provenienza, salvo quello degli "altri stranieri" - le cui quoteparti vengono notevolmente ridotte. In particolare risulta essere assai elevata la quota di residenti in Ticino fra gli operatori di origine italiana: la corrispondente quotaparte al valore totale degli acquisti crolla infatti dal 7,9% (origine italiana) allo 0,6% (residenti in Italia) e quello delle vendite dal 4,6% al 2,4%. Fra gli operatori immobiliari sono parecchi anche i confederati d'origine residenti in Ticino. La nuova categoria dei confederati residenti in altri cantoni risulta infatti assai meno importante di quella tradizionale degli attinenti confederati (-118 mio di acquisti e -251 mio di venite). E' nostra intenzione approfondire quest'importante analisi del mercato per categorie di provenienza degli operatori in una futura pubblicazione statistica.

Il mercato delle proprietà per piani

Il mercato settoriale della proprietà per piani, nel 1989 non ha seguito l'evoluzione generale, ma ha invece fatto registrare una decisa battuta d'arresto: a un modestissimo incremento di 11 unità nel numero delle transazioni fa infatti riscontro un calo di 169 milioni della globalità del valore delle transazioni (-16,7% - tab. 9). Questo evento è da attribuire soprattutto al dimezzamento del valore delle proprietà per piani vendute dalle persone giuridiche - con una quotaparte sull'intero mercato delle vendite precipitata dal 51,0% al 30.0% -, probabilmente generato da un forte calo del valore degli acquisti dei confederati (-40,6%). Il calo del numero delle transazioni in queste due categorie è stato percentualmente di gran lunga inferiore a quello del loro valore, ciò evidentemente ha avuto importanti ripercussioni sui valori medi delle proprietà per piani transate. Il valore medio delle ppp acquistate dai confederati si è pressochè dimezzato, crollando da 610 mila a 367 mila franchi (tab. 9), mentre il valore medio delle ppp vendute dalle persone giuridiche è diminuito del 41,9%. Questo andamento del mercato delle ppp sembra aver toccato anche le transazioni degli operatori germanici, che nel 1989 hanno acquistato in media delle ppp del 24,5% meno care rispetto al 1988.

Questi eventi hanno compensato pressochè tutte le maggiori vicissitudini registrate sul mercato nell'evoluzione fra il 1987 ed il 1988, poichè quasi tutti i parametri di cui si è detto finora sono ricaduti all'incirca sui livelli del 1987. Nelle altre categorie gli sviluppi più rilevanti sono costituiti da un notevole incremento sia del numero che del valore, rispettivamente delle vendite dei ticinesi (valore: +45,9%) e degli acquisti della categoria "altre nazioni" (valore: +131,3%), movimenti che però non hanno avuto grosse ripercussioni sull'andamento generale del mercato poichè le quoteparti di queste non sono sufficientemente determinanti. Per quanto concerne i saldi acquisti-vendite va rilevato che il saldo negativo dei ticinesi si è ulteriormente approfondito superando i 100 milioni di franchi, mentre, a causa degli importanti sviluppi di cui si è detto all'inizio del capitolo, si sono evidentemente ridotti i saldi dei confederati (positivo) e delle persone giuridiche (negativo).

Se anche nel settore delle ppp si considerano le suddivisioni per categoria d'origine basate sul domicilio dei contraenti, le considerazioni che se ne possono trarre non si discostano notevolmente da quelle già espresse a proposito dell'intero mercato immobiliare. L'incremento delle quoteparti sul totale degli acquisti e delle vendite dei ticinesi (cioè residenti in Ticino) è rilevante ma, pur non por-

Tab. 9: Numero, valore complessivo e valore medio delle proprietà per piani secondo l'origine e la natura dei contraenti dal 1985

Anni	Persone fisiche: attinenza						Persone giuridiche	Totale generale
	Ticino	Altri Cantoni	Italia	Germania	Altre Nazioni	Totale		
Numero di transazioni								
Acquisti								
1985	409	700	203	105	66	1.483	107	1.590
1986	501	706	205	125	45	1.582	95	1.677
1987	529	878	174	111	70	1.762	156	1.918
1988	570	914	213	77	49	1.823	208	2.031
1989	500	902	263	92	101	1.858	184	2.042
Vendite								
1985	414	306	91	101	21	933	657	1.590
1986	452	452	94	113	26	1.137	540	1.677
1987	528	483	105	134	27	1.277	641	1.918
1988	571	504	123	209	44	1.451	580	2.031
1989	675	536	133	161	47	1.552	490	2.042
Valore complessivo (in 1.000 fr.)								
Acquisti								
1985	103.028	170.781	59.830	38.592	28.903	401.134	62.481	463.615
1986	142.116	170.046	55.583	43.276	18.107	429.128	59.336	488.464
1987	196.803	261.958	60.170	48.596	30.172	597.699	181.204	778.903
1988	170.432	557.861	75.453	38.762	19.557	862.065	149.744	1.011.809
Var.% 88–89	5,5	–40,6	16,4	–9,7	131,3	–21,2	9,3	–16,7
1989	179.837	331.070	87.897	34.995	45.239	679.038	163.785	842.824
% sul totale ppp	21,3	39,3	10,4	4,2	5,4	80,6	19,4	100,0
% sul tot. trans.	4,6	8,5	2,2	0,9	1,1	17,3	4,2	21,5
Vendite								
1985	118.443	84.492	32.880	25.762	6.218	267.795	195.820	463.615
1986	141.494	127.636	29.155	30.074	7.705	336.064	152.400	488.464
1987	227.234	188.842	38.805	41.626	8.233	504.740	274.163	778.903
1988	192.453	192.878	42.292	52.453	15.308	495.384	516.425	1.011.809
Var.% 88–89	45,9	–3,7	25,0	–4,3	28,9	18,9	–50,9	–16,7
1989	280.943	185.648	52.866	50.187	19.743	589.387	253.436	842.824
% sul totale ppp	33,3	22,0	6,3	6,0	2,3	69,9	30,1	100,0
% sul tot. trans.	7,2	4,7	1,3	1,3	0,5	15,0	6,5	21,5
Valore medio (in 1.000 fr.)								
Acquisti								
1985	252	244	295	367	438	271	584	292
1986	284	241	271	346	402	271	625	291
1987	372	298	346	438	431	339	1.162	406
1988	299	610	354	503	399	473	720	498
1989	360	367	334	380	448	366	890	413
Vendite								
1985	286	276	361	255	296	287	298	291
1986	313	282	310	266	296	296	282	291
1987	430	390	369	310	304	395	427	406
1988	337	383	344	251	348	341	890	498
1989	416	346	397	312	420	380	517	413

Tab. 10: Numero e valore complessivo delle proprietà per piani secondo il domicilio, nel 1989

	Persone fisiche residenti in						Persone giuridiche	Totale generale[1]
	Ticino	Altri Cantoni	Italia	Germania	Altre Nazioni	Totale		
Numero di transazioni								
Acquirenti	937	747	39	62	73	1.858	184	2.042
Venditori	903	402	54	142	51	1.552	490	2.042
Valore complessivo (in 1.000 fr.)								
Acquirenti	314.174	280.420	15.666	24.424	44.354	679.038	163.785	842.824
Venditori	365.410	136.963	15.650	39.058	32.308	589.389	253.436	842.824
Numeri proporzionali per cento								
Acquirenti	37,3	33,3	1,8	2,9	5,3	80,6	19,4	100,0
Venditori	43,4	16,3	1,9	4,6	3,8	70,0	30,0	100,0
Percentuale per categorie sul totale delle transazioni								
Acquirenti	19,6	27,2	68,0	73,6	45,3	24,3	14,4	21,5
Venditori	17,8	22,6	16,7	43,6	39,2	20,1	25,4	21,5

[1]Eventuali differenze sono dovute ad arrotondamenti

tando questa categoria a determinare il mercato oltre una quota minoritaria che raggiunge circa il 40%, esso ribalta però su questa categoria la posizione di predominio relativo (valore: 37,3% ticinesi, 33,3% confederati - tab. 10) sul mercato degli acquisti, largamente detenuta dai confederati sulla base della suddivisione secondo l'attinenza (valore: 21,3% ticinesi, 39,3% confederati - tab. 9).

L'evoluzione nei signoli distretti

La distribuzione delle transazioni negli 8 distretti ticinesi ha subito solo due modifiche abbastanza rilevanti. Nel Mendrisiotto il numero di transazioni ha superato per la prima volta il migliaio (1030) ed ha fatto registrare un incremento di valore del 51,3% (tab. 11). Questo aumento si inserisce in una serie costantemente crescente registratasi su tutto l'arco della seconda metà degli anni ottanta: la quotaparte del valore delle transazioni del Mendrisiotto rispetto a quelle di tutto il Cantone è quindi salita dal 9,5% nel 1985 al 15% attuale, superando ormai decisamente quella del Bellinzonese (9,4%) e attestandosi quindi al terzo posto nella graduatoria cantonale, che registra ancora sempre in testa Lugano (50,3%) e Locarno (20,6%). E proprio quest'ultimo distretto è stato caratterizzato da un andamento particolare: un incremento del valore delle transazioni limitato al 6,9% (l'incremento cantonale è stato del 22,0%) e addirittura una diminuzione del numero delle transazioni di una cinquantina di unità, hanno fatto regredire la quotaparte locarnese al valore totale delle transazioni del 23,5% del 1988 al già citato 20,6% del 1989.

In valle di Blenio inoltre, si sono registrati incrementi importanti sia del numero (+36,5%) sia del valore (+45,3%) delle transazioni, ma le dimensioni ridotte del mercato immobiliare della valle non permettono ancora di stabilire se si tratti dell'inizio di una crescita, oppure solo di un fenomeno occasionale.

Considerando unicamente il settore di mercato delle ppp, la predominanza del Luganese e del Locarnese (Vallemaggia compresa) accresce ulteriormente, raggiungendo in comune l'87,4% delle numero e l'88,7% del valore delle transazioni (tab. 12).

Considerando la distribuzione geografica del calo generale registrato nel mercato delle ppp di cui si è detto nel capitolo precedente, va rilevato che il numero delle transazioni di ppp è aumentato nel Luganese e nel Mendrisiotto, mentre è diminuito nelle al-

Tab. 11: Numero e valore complessivo dei trapassi immobiliari per distretto, dal 1985

	Distretti								
	Bellinzona	Blenio	Leventina	Locarno	Lugano	Mendrisio	Riviera	Valle Maggia	CANTONE[1]
Numero di transazioni									
1985	649	283	397	1.360	2.533	559	218	286	6.285
1986	632	248	251	1.506	2.539	620	225	233	6.254
1987	759	246	298	1.619	3.114	771	239	280	7.326
1988	812	249	328	1.679	3.095	918	364	279	7.724
Var. % 88–89	0,5	36,5	6,4	–1,9	3,0	12,2	–22,5	36,2	4,0
1989	816	340	349	1.647	3.189	1.030	282	380	8.033
% sul tot. trans.	10,2	4,2	4,3	20,5	39,7	12,8	3,5	4,8	100,0
Valore complessivo (in 1.000 fr.)									
1985	155.994	11.654	24.113	392.136	804.425	150.044	25.233	11.451	1.575.050
1986	200.817	19.237	25.805	477.567	957.516	190.773	37.085	15.091	1.923.891
1987	255.017	20.884	26.914	621.557	1.410.816	288.057	45.727	18.204	2.687.176
1988	308.505	18.958	36.276	753.152	1.586.187	389.205	93.546	26.397	3.212.226
Var. % 88–89	19,8	45,3	14,1	6,9	24,2	51,3	–15,2	37,3	22,0
1989	369.520	27.537	41.408	805.296	1.969.468	588.962	79.326	36.247	3.917.765
% sul tot. trans.	9,4	0,7	1,1	20,6	50,3	15,0	2,0	0,9	100,0

Tab. 12: Numero, valore complessivo e valore medio delle PPP acquistate–vendute per regione, dal 1985

	Regioni					
	Bellinzonese	Tre Valli	Locarnese e Valle Maggia	Luganese	Mendrisiotto	CANTONE[1]
Numero di transazioni						
1985	103	65	441	894	87	1.590
1986	98	24	537	919	99	1.677
1987	75	42	511	1.179	111	1.918
1988	129	78	611	1.080	133	2.031
Var. % 88–89	–45,7	–53,8	–4,4	11,2	13,5	0,5
1989	70	36	584	1.201	151	2.042
percentuale	3,4	1,8	28,6	58,8	7,4	100,0
% sul tot. trans.	0,9	0,5	7,3	14,9	1,9	25,4
Valore complessivo (in1.000 fr.)						
1985	21.310	9.640	125.715	279.944	27.006	463.615
1986	19.588	5.703	163.524	274.526	25.123	488.464
1987	43.178	7.686	205.512	478.070	44.457	778.903
1988	45.658	13.162	219.328	684.466	49.195	1.011.809
Var. % 88–89	–23,7	–67,6	9,0	–25,7	36,4	–16,7
1989	34.796	4.260	239.066	508.519	56.182	842.824
% sul tot. ppp	4,1	0,5	28,4	60,3	6,7	100,0
% sul tot. trans.	0,9	0,1	6,1	12,9	1,4	21,5
Valore medio						
1985	201	157	285	313	310	292
1986	200	265	305	299	254	291
1987	576	183	402	405	400	406
1988	354	169	359	634	370	498
1989	497	118	409	423	372	413

[1]Eventuali differenze sono dovute ad arrotondamenti

tre regioni. Nel Bellinzonese e nelle Tre Valli le unità si sono praticamente dimezzate. Nel Luganese l'aumento è stato però accompagnato da una notevole diminuzione del valore delle transazioni, ciò che in questa regione ha fatto scendere il valore medio di una ppp da 634 mila a 423 mila franchi, con un ritorno quindi ai valori registrati nel 1987. Il primo posto nella graduatoria dei valori medi delle ppp risulta quindi attribuito per il 1989 al Bellinzonese, dove si è verificata una lievitazione da 354 mila a 407 mila franchi. Nel Locarnese e nel Mendrisiotto, per quanto concerne i valori delle ppp, si è registrata una certa stabilità con variazioni di poco conto, mentre nelle Tre Valli al dimezzamento del numero delle transazioni si è accompagnato un crollo del 67,6% del valore che ha ridotto a soli 118 mila franchi il valore medio delle ppp transate. ◆